

Tid Torsdagen den 12 november 2020 kl. 16.30 – 16.45
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen den 24 november, §§ 1-7, 9-31

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 12 november 2020, §§ 8

Johan Nilsson

Anders Göransson

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Johan Nilsson (M) ordföranden

Arne Fredholm (M)
Peter Backlund (L)
Hampus Rubaszkin (MP)
Anders Göransson (S)
Clara Lindblom (V)

Tjänstgörande ersättare:

Torsten Lindström (KD) för Annika Elmlund (M)
Anders Edin (SD) för Christina Wallmark (SD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Maria Kjellman Wall samt
borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren
Luis Lopez §§ 1-7 .

§ 31

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Älvsjö 1:1, Vallhunden 3, Vallhunden 4, Vallhunden 5; Säterhöjden 2, Ostkammaren 1 och Sätervallen 1 i Rågsved till Bonava Sverige AB, AB Familjebostäder, NRE Sweden AB, Sveafastigheter Bostad AB.

Inriktningsbeslut, Etapp Bjursätragatan

Dnr E2020-04296

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Torsten Lindström (KD):

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Bonava Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal på plats 3 (karta 4) enligt förslag i exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att avslå förslaget om markanvisning på plats 1 (karta 4) i exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till NRE Sweden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
- 4 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
- 5 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, Vallhunden 3, Vallhunden 4, Vallhunden 5; Säterhöjden 2, Ostkammaren 1 och Sätervallen 1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
- 6 Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr (inriktningsbeslut).
- 7 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

8 Exploateringsnämnden beslutar att i övrigt anföra:

Nämnden ser mycket positivt på utvecklingen i Fokus Hagsätra Rågsved. Här planeras för minst 3 000 nya bostäder, mer service och bättre offentliga miljöer för både nuvarande och kommande invånare. Med denna etapp tar vi ett stort steg framåt i detta projekt. De fina naturmiljöerna är ett signum för området, och ska fortsatt vara så.

Det område som i tjänsteutlåtandet har beteckningen 1 på karta 4, är en plats med höga natur- rekreations- och vistelsevärden. Platsen är i stadens kartläggning av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO), klassad som kärnområde. Platsen är också av Skogsstyrelsen klassad som nyckelbiotop. Naturvärdesinventeringen har visat på höga naturvärden, platsen används för rekreation och är ett väl använt område för förskolornas naturpedagogik. I och med att det är en platå i ett annars brant område så har den god tillgänglighet och höga vistelsevärden. När Rågsved nu växer med ett stor antal nya invånare, så är det viktigt att dessa funktioner finns fortsatt tillgängliga.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 oktober 2020.
Kontoret föreslår att nämnden beslutar:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Bonava Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till NRE Sweden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 4 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, Vallhunden 3, Vallhunden 4, Vallhunden 5; Säterhöjden 2, Ostkammaren 1 och Sätervallen 1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i

uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

- 5 Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr (inriktningsbeslut).
- 6 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Torsten Lindström (KD) föreslår (se beslutet).
- 2) Clara Lindblom (V) föreslår att nämnden beslutar:
 1. Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut.
 2. Att område 3 begränsas så att det avslutas vid vägen i korsningen från förskolan/koloniområdet som går upp till festplatsen på Perssons Betong.
 3. Att därutöver anföra följande:

Inriktningsbeslutet omfattar andra etappen inom Fokus Hagsätra Rågsved som inleddes med utredningsbeslut i exploateringsnämnden om områdesplanering för Hagsätra och Rågsved under förra mandatperioden. En bärande del i planeringen som omfattar minst 3 000 nya bostäder är att utveckla området i samverkan med de som bor och verkar i området, vilket vi också tycker synliggörs i ärendet. Det stora antalet tillkommande bostäder i södra Rågsved har goda förutsättningar att bli ett välkommet tillskott, samtidigt som det både ställer krav på förstärkt kollektivtrafik då befintlig busslinje redan är överbelastad i rusningstrafik och på att grönkompensationen tydligt bidrar till en mer jämlik kvalitet i de allmänna miljöerna. Ökad bussturtäthet även kvällar och nätter är också en central trygghetsfråga, inte minst för kvinnor i området. Vi ser också ett ökande behov av parkerings- och mobilitetslösningar (exempelvis bilpooler) som minskar behovet av gatuparkering, som redan är ett allmänt förekommande i området. Kraftigt ökad befolkning genom stärker det nödvändiga underlaget för såväl offentlig som kommersiell service och vi välkomnar därför och vill gärna påskynda planerna på en framtida idrottshall. Vi saknar

dock målsättningar om kulturella åtgärder, och vill redan nu betona att sådana måste finnas med i den sista etappen som rör Rågsved. Planeringen för bibliotek i Rågsved som skrinlades av nuvarande majoritet behöver därför nu återupptas.

Etappen omfattar cirka 1160 bostäder i olika boendeformer men saknar ändå helt hyresradhus som skulle kunna tillgodose behovet av större lägenheter för stora barnfamiljer. Det innebär att Rågsved kan stå helt utan denna boendeform till följd av pågående ombildningsprocesser av bland annat de enda hyresradhusen som finns i stadsdelen. Det är därför angeläget att Familjebostäder får ytterligare markanvisningar för att kunna tillgodose behovet av denna boendeform. En annan boendetyp som saknas i Rågsved är kollektivhus och kooperativa hyresrätter, som vi hellre ser än de äganderätter som en av markanvisningarna öppnar för. Befintliga, snart färdigbyggda och redan planerade Stockholmshus i Rågsved liksom föreslagna trähus i etapp 2 är däremot bra typer av bostäder som vi gärna ser fler av.

Markanvisningarna till Familjebostäder anser vi bör utökas, då de endast omfattar 100 hyresrätter vilket är en väl liten markanvisning. Stadens bostadsbolag har länge efterlyst större markanvisningar för att kunna bygga på ett mer effektivt sätt och därmed kunna pressa kostnader och hyrorna i förlängningen. Område 2a och 2 b kunde ha anvisats till Familjebostäder utan jämförelseförfarande då de ligger invid bolagets egna fastigheter. Om markanvisningar lämnas tillbaka anser vi att bolaget ska erbjudas dem. Vi ser gärna också att hyresradhus kan byggas på någon av platserna längs Bjursätragatan och vill att nya hus ska placeras nära gatan så att levande gårdsmiljöer kan skapas mot den befintliga bebyggelsen.

Våra synpunkter på markanvisningen i område 1 är att den nya bebyggelsen behöver vara låg och läggas så nära Bjursätragatan som möjligt för att minska intrånget i skogen, där upptrampade stigar och kojor visar att området är väl använt. Det gränsar till naturreservatet och platsen används också för utflykter av förskolor i området. Vi anser också att planerade bostäder ska uppföras med mellanrum mellan husen så att de som bor i befintliga hus på andra sidan vägen inte möts av en mur utan fortfarande ska kunna se skogen mellan de nya husen.

När det gäller område 2a så vill vi som beskrivits ovan hellre ha hyresradhus än bostadsrätts- eller äganderätter. Vi har också svårt att se hur levande bottenvåningar mot Rågdalen är tänkt att fungera tillsammans med radhusbebyggelse. Den här delen behöver förtydligas.

Bebyggelse i område 3 är mest känsligt då det dels ligger i anslutning till naturreservatet och dels väldigt nära festplatsen Perssons Betong. Vår uppfattning är att det inte går att bygga bostadshus så nära en festplats, som dessutom är tänkt att utvecklas för att öka användningen utöver Valborgsfirande, skolavslutningar och sommar- och höstaktiviteter.

Exempelvis har Parkteatern tidigare år spelat på platsen och önskvärt är att de kan återkomma för att öka tillgängligheten till kultur. Lokala önskemål är också att anlägga en naturlekplats i skogen på andra sidan festplatsen som vetter mot Högdalen och även ett utegym, allt för att samla möjligheter till uteaktiviteter och genom ökad användning för barn och vuxna stärka tryggheten i området. Vi vill även flagga för att det finns en "sagoek" i backen ner från befintlig bebyggelse vid Bjursätragatan som behöver bevaras, då den är värdefull för barnen. För att inte bygga in onödiga intressekonflikter som hämmar utvecklingen av festplatsen och försämrar boendemiljön i nybebyggelsen måste område 3 begränsas så att det avslutas vid vägen som nu går upp till Perssons Betong i korsningen från förskolan/koloniområdet.

Slutligen har vi svårt att se att läget för markanvisningen i område 4 på ett litet kuperat område i hörnet av två gator skulle vara särskilt gynnsamt ur ett barnperspektiv, även om det ligger nära Snösätraskolan. Flera av de andra markanvisningarna i etappen med friare ytor mot naturen skulle vi säga är mer barnvänliga. Med en separat kö för ensamstående och barnfamiljer, oklart hur länge ett sådant villkor gäller, ser vi också risker för social housing och mer segregat boende, kanske med lägre standard, vilket är raka motsatsen till vad Rågsved behöver. Det är positivt att inte bara ekonomiska värden vägs in i bedömningen av markanvisningar, men sortering baserat på kön och civilstånd kan vara problematiskt då det skapar segregation. Vår uppfattning är att alla hyresrätter som byggs, särskilt också de som får statligt investeringsstöd, ska förmedlas via bostadsförmedlingen.

- 3) Anders Göransson (S) och Anders Edin (SD) föreslår att exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Torsten Lindström (KD).

Reservation

Clara Lindblom (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Anders Göransson (S) och Anders Edin (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Anders Göransson (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

I ärendet öppnas det upp för att upplåtelseformen kan vara ägarlägenheter.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Så har dock inte blivit fallet. Införandet av upplåtelseformen ägarlägenheter visade sig vara ett misslyckade och år 2019 fanns endast 1 200 ägarlägenhet i hela landet.

Det fanns helt enkelt ingen efterfrågan på ägarlägenheter. Vi har idag en mycket väl fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Införandet av ägarlägenheter var bara borgerlig ideologi. Men skam den som ger sig.

Ett sätt att se på ägarlägenheter är att de kan liknas vid enskilda villor som staplas på varandra i ett flerbostadshus där varje lägenhet är en egen fastighet och det gemensamma, som hålls nere till ett minimum, förvaltas av en samfällighet. Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja bostaden helt fritt och exempelvis hyra ut utan någon styrelses eller annan boendes formella tillåtelse. Boende i ägarlägenhet har inget inflytande över vilka andra som nyttjar bostäder i huset eller om grannar använder lägenheten för att spekulera eller till annan verksamhet. Det kan förstås verka attraktivt, inte minst för

den som vill investera och spekulera i bostäder. Vi ser dock flera betydande nackdelar.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vidare har bostadsrätts- och hyresgästföreningar varit starka deltagare i stadsutvecklingen där de ofta tvingat politiken att skärpa sina argument för nybyggnation eller annan stadsutveckling. Med fler ägarlägenheter riskerar den dynamiken att kraftigt försvagas. Avslutningsvis, Stockholm behöver fler bostäder till överkomlig hyra. En stilla önskan är att den grönbå majoriteten skulle prioritera detta istället för att experimentera med ägarlägenheter och utförsäljningar.

Vid protokollet
Maria Kjellman Wall